

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 220

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire casă de vacanță” amplasat în
Cisnădioara, str. Cireșilor FN; beneficiar Nicoară Anca**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 31 octombrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12456/20.09.2019 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 13607/14.10.2019 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 33/24.10.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 62/24.10.2019;

Având în vedere prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c”, alin. (6) lit.,c”, art.139 alin. (3) lit.,e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.,a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire casă de vacanță” în Cisnădioara, str.Cireșilor FN, beneficiar Nicoară Anca, conform anexei nr. 1- Plansa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 750 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar.

Art.4 Străzile apărute în urma PUZ sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art.5 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

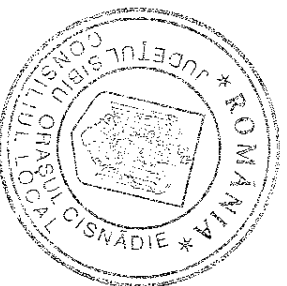
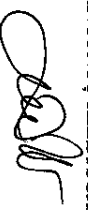
Art.6 Prezentă se comunică beneficiarului NICOARĂ ANCA.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

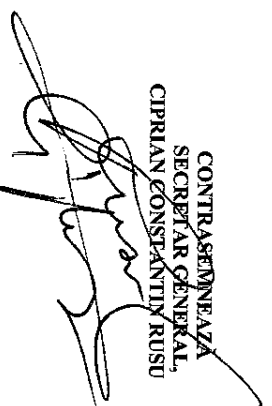
Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 31 octombrie 2019 cu 16 voturi „pentru”.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU



ANEXA NR.2 LA HCL. 220/31 octombrie 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL
Cisnădioara, Zona str. Cireșilor, F.N.
Inițiator : Nicoară Anca
Beneficiar : Consiliu Local al Orașului Cisnădie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie, aprobat cu HCL nr. 238/17.12.2015, pentru zona ce se face obiectul P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în PUZ și RLU aferent acestuia (permisiuni și restricții) se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După executarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere

- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei.
Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.
- Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru utilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea poziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambientare

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7,25 m .

Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Clădirile în regim izolat se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelelor cu distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m .

Retragerea față de cealaltă limită laterală va fi de minim 0,90 m .

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a prcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7,00 m .

Amplasarea clădirilor unele față de altele se va realiza conform reparcelare PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilele propuse se va realiza din strada Cireșilor .

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea accesului la parcelă , în condițiile prevăzute în documentația de față din strada Cireșilor
- rezolvarea carosabilelor pe traseul și gabaritele preconizate
- rezolvarea celorlalte componente arterelor: trotuare, rigole, pante, sistematizare verticală

8. Reguli cu privire la echiparea editată

Alimentarea cu apă se va realiza dintr-un puț(fântână) amplasat pe parcela generatoare PUZ. Apela uzate(menajere) se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabli situat pe terenul lui Niccoară Anca.

Echiparea cu rețele , curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin bransarea de la rețelele existente în zonă .

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism (parcela generatoare de PUZ îndeplinește această condiție).

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejurii

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse . Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranziții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi(UVa, UVs, UVe, UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public

Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)

- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambiantare

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumul de acces existent(modernizare-str. Cireșilor) . Circulația principală se va desfășura pe direcția est-vest

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea accesului la construcții , în condițiile prevăzute în documentația de față
- rezolvarea carosabilelor pe traseul și gabaritele preconizate

III. Zonificarea funcțională:

11. Unități și subunități

În cadrul zonei studiate s-a stabilit ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2.

Suprafața studiată este de 750 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

Zona funcțională de locuire , funcțiuni complementare aferente locuirii :

ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 ȘI SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINTE.

- Zona este delimitată:
 - la nord de str. Cireșilor
 - la sud, est, vest de parcele și construcții private
- Suprafața zonei studiate este de 750 mp
- Tipul de proprietate :
 - proprietate privată (parcelă generatoare P.U.Z.)
 - proprietatea Consiliului Local Cisnădie(domeniul public-căi de comunicație-str. Cireșilor)

Construcții existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. , nu există în prezent nici o construcție executată .

În partea estică, nordică, sudică și vestică a amplasamentului studiat, există ridicata și funcționează ca locuințe -case de vacanță cca. 20-25 construcții, având un regim de înălțime, P+M, P+1E, P+1E+M.

Zona studiată de 750,00 mp, care a generat prezentul PUZ , se prezintă astfel :

- Zona de construcții	0 mp
- Zona de circulație	0 mp
- Teren liber	750 mp

Indicatorii urbanistici se prezintă astfel :

Existent : POT : 0,00 % ; C.U.T. : 0,00

Propuneri :

Construcții propuse: FUNCȚIUNEA : LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ȘI SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINTE.

Se permite servicii aferente funcțiunii de locuințe , conform Art. 2, Secțiunea III din Regulamentul local de urbanism al P. U. G. Cîsnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015. Tema de proiectare definește tipul de clădiri : locuințe individuale și colective mici.

Se definește suprafața constructibilă a parcelelor : zona ocupată de construcțiile respective.

Înălțimea maxima admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterran. Suplimentar, este admisă o mansard sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+1. Înălțimea maximă permisă pe parcela studiată în prezentul PUZ este P+1 , 7,2 m la coamă, cu cota $\pm 0,00$ situată la maxim 0,30 m mai sus față de CTN.

Reglementări ale zonei: aliniamente , distanțe :

Aliniamentul propus față de drumul de acces (str. Cireșilor) este retras minim 7,25m pe latura nord-vestică a parcelelor (clădirea propusă aliniindu-se cu cele existente) .

Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament , pentru a permite parcarrea în față a unui autoturism.

Orice construcție va respecta aliniamentul și se va înscrie în suprafața constructibilă a parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale :

- clădirile în regim izolat se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădiri , măsurată la cornișa superioară sau atic , dar nu mai puțin de decât 3 m.
 - retragerea față de cealaltă limită laterală va fi de min. 0,90 m .
 - clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădiri , măsurată la cornișa superioară sau atic , dar nu mai puțin de 3 m.
 - toate clădirile , indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădiri măsurată la cornișă sau atic , dar nu mai puțin de 5 m.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :
- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădiri mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin decât 5 m .

Indici de utilizare a terenului:

P.O.T. max. = 25 % .

C.U.T. maxim pentru P+1 = 0,9 .

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii, fără spațiile căilor de circulație.

Circulații și accese

Căile de circulație și acces sunt poziționate conform celor prevăzute în P. U. G. Cîsnădie aprobat cu H.C.L. 238/2015. Carosabilul existent este de folosință locală, se propune lărgirea străzii Cireșilor la 10m (1,5m trotuar, 7m carosabil, 1,5m trotuar-conform profil planșă desenată-reglementări) .

Parcaje, garaje:
Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd pentru locuințe individuale 2 locuri de parcare, un loc poate fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi cele durabile: cărămidă, beton, structuri metalice, lemn, piatră.

Finisajele premise:

- tencuieii cu zugrăveli de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelișoare acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperișurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejuriri de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele folosite pentru împrejuriri spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației
- Se permite dublarea împrejuririlor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu crează umbri de favorabile către vecini. Suprafața minima verde pentru locuire va fi de minim 30%

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Denumirea zonei:

Zona de locuire L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,P+2 situate în noile extinderi

Utilități admise : L2 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și se realizează în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cislădie :

L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1

Date de recunoaștere

Zona este delimitată:

- la nord str. Cireșilor

- la sud, vest șiest de parcele și private

Suprafața totală a zonei studiate este de 750 mp

Tipul de proprietate :

- proprietate privată
- proprietatea Consiliului Local Cislădie (domeniul public - căi de comunicație – str. Cireșilor)

Construcții existente

Pe parcela care face obiectul P.U.Z.-ului , nu există în prezent construcții executate .

Echipare edilitară

Se vor respecta normele de protecția mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din desfășurarea activității de locuire .

Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejuriri de max. 2,20 m de la cota trotuarului.

Materialele fosite pentru împrejuriri spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,80 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației

Se permite dublarea împrejuririlor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor .

Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbri defavorabile către vecini.

Restricții:

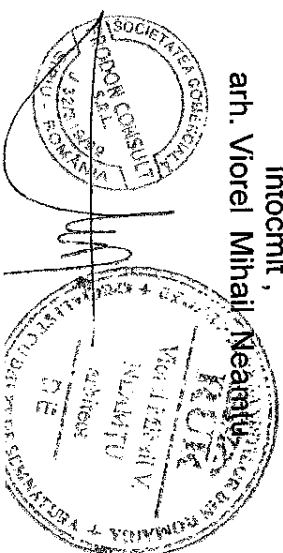
Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere închise

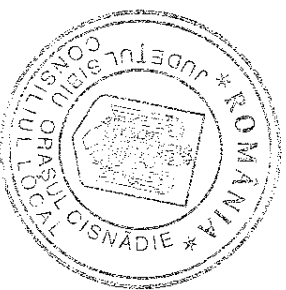
Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

Întocmit ,

arh. Viorel Mihail Neaștu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RIBESU

